ভূমি সেবাহচ্ছেডিজিটাল
বদলেযাচ্ছেদিনকাল

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার
ভূমি মন্ত্রণালয়
(আইন-৪ অধিশাখা)
www.minland.gov.bd

স্মারক নম্বর-৩১.০০.০০০০.০৪৫.৫৩.০৩২.১৭-১৮১ তারিখ: ২৭ আষাঢ় ১৪২৬ বঙ্গাব্দ / ১১ জুলাই ২০২০ খ্রিষ্টাব্দ

বিষয়: অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইনের আওতায় প্রাপ্ত সরকারি সম্পত্তি ব্যবস্থাপনা বিধিমালা, ২০২০ এর খসড়ার ওপর পর্যবেক্ষণ ও মতামত প্রেরণ।

অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইন, ২০০১ এর ধারা ২৬ আওতায় প্রাপ্ত সরকারি সম্পত্তি ব্যবস্থাপনার জন্য একটি বিধিমালার খসড়া প্রস্তুত করা হয়েছে (কপি সংযুক্ত)। প্রণীত এ খসড়া বিধিমালার ওপর তাঁর পর্যবেক্ষণ, মতামত, সুপারিশ প্রয়োজন। আগামী ০১ (এক) মাসের মধ্যে উক্ত খসড়ার ওপর তাঁর পর্যবেক্ষণ, মতামত, সুপারিশ e-mail: dslaw4@minland.gov.bd নম্বরে প্রেরণ করার জন্য তাঁকে নির্দেশক্রমে অনুরোধ করা হলো।

সংযুক্তি: উল্লেখ অনুযায়ী
..............................পৃষ্টা।

22/07/2020
মো: রাশেদুল হাসান
যুগ্মসচিব
ফোন: ৯৫৪০১৬৮
e-mail: dslaw4@minland.gov.bd

বিতরণ:
১। সিনিয়র সচিব/সচিব..............................(সকল)।
২। বিভগীয় কমিশনার..............................(সকল)।
৩। জেলা প্রশসাক..............................(তিন পার্বত্য জেলা ব্যতীত সকল)।

অনুলিপি: সদয় অবগতি ও প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণের জন্য:

১। মাননীয় মন্ত্রীর একান্ত সচিব ,ভূমি মন্ত্রণালয়, বাংলাদেশ সচিবালয়, ঢাকা।
২। সচিব মহোদয়ের একান্ত সচিব, ভূমি মন্ত্রণালয়, বাংলাদেশ সচিবালয়, ঢাকা।
৩। সিস্টেম এনালিষ্ট, ভূমি মন্ত্রণালয়, (বহুল প্রচার এবং জনগণের মতামত প্রদানের সুযোগ রেখে খসড়া বিধিমালার কপি ভূমি মন্ত্রণালয়ের ওয়েবসাইট ও ফেসবুকে প্রকাশ করার অনুরোধসহ)।
৪। অফিস কপি/মাষ্টার কিপ।

পুনর্গঠিত খসড়া ২০২০/০৬/২৩

প্রস্তাবিত 'অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইন অনুযায়ী প্রাপ্ত সরকারি সম্পত্তি ব্যবস্থাপনা ও বন্দোবস্তের বিধিমালা, ২০২০'

এস.আর.ও. নম্বর -----আইন/২০২০ । অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইন, ২০০১ (২০০১ সনের ১৬ নম্বর আইন) এর ধারা ৩০ এ প্রদত্ত ক্ষমতাবলে ধারা ২৬ ও ২৭ এ বর্ণিত উদ্দেশ্য পূরণকল্পে সরকার, নিম্নরূপ বিধিমালা প্রণয়ন করিল, যথা:

১। **সংক্ষিপ্ত শিরোনাম** ।— (১) এই বিধিমালা 'অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইন অনুযায়ী প্রাপ্ত সরকারি সম্পত্তি ব্যবস্থাপনা ও বন্দোবস্তের বিধিমালা, ২০২০' নামে অভিহিত হইবে;

(২) এই বিধিমালা সরকারি গেজেটে প্রকাশের তারিখ হইতে রাঙ্গামাটি, খাগড়াছড়ি, বান্দরবন- এই ০৩(তিন) পার্বত্য জেলা ব্যতীত সমগ্র বাংলাদেশে বলবৎ হইবে।

২। **সংজ্ঞা**।— বিষয় বা প্রসঙ্গের পরিপন্থী কোন কিছু না থাকিলে এই বিধিমালায়---

(ক) **'আইন'** বলিতে 'অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইন, ২০০১ (২০০১ সনের ১৬ নং আইন)' বুঝাইবে;

(খ) "বিধিমালা" বলিতে এই বিধিমালা বুঝাইবে।

(গ) **'সরকারি সম্পত্তি'** বলিতে 'অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইন, ২০০১ এর ধারা ২৬ অনুযায়ী প্রাপ্ত সরকারি সম্পত্তি' বুঝাইবে, যাহাতে সংশ্লিষ্ট ভূমি এবং তদুপরিস্থ অবকাঠামো ও গাছপালা (যদি থাকে) অন্তর্ভুক্ত হইবে;

ব্যাখ্যা: সরকারি সম্পত্তি হিসেবে নিম্নবর্ণিত সম্পত্তিসমূহ অন্তর্ভুক্ত হইবে:

(১) অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইন, ২০০১ এর ধারা ৯ অনুযায়ী গেজেটে প্রকাশিত যে সকল ''ক'' তপশিলভুক্ত অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণের জন্য উক্ত আইনের ধারা ১০এর উপধারা (১) বা (১ক)-এ বর্ণিত নির্ধারিত সময়ের মধ্যে যথাযথ ট্রাইব্যুনালে আবেদন করা হয় নাই সেই সকল সম্পত্তি;

(২) উল্লিখিত নির্ধারিত সময়ের মধ্যে ট্রাইব্যুনালে আবেদন করা হইলেও যে সকল সম্পত্তি আবেদনকারীর বিপক্ষে তথা সরকারের পক্ষে সিদ্ধান্ত হইয়াছে বা হইবে, অথচ উক্ত আইনের ধারা ১৮ এর উপধারা (৪) অনুযায়ী নির্ধারিত সময়সীমার মধ্যে আপিল দায়ের করা হয় নাই বা হইবে না সেই সকল সম্পত্তি; এবং

(৩) আপিল ট্রাইবুনালে সরকারের পক্ষে বা বিপক্ষে দায়েরকৃত আপিল মামলার ক্ষেত্রে যে সকল সম্পত্তি সরকারের পক্ষে রায় হইয়াছে বা হইবে সেই সকল সম্পত্তি;

(ঘ) **'সরকার'** বলিতে গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকারের ভূমি মন্ত্রণালয়-কে বুঝাইবে;

(ঙ) 'জেলা প্রশাসক' বলিতে এই বিধিমালার উদ্দেশ্য পূরণকল্পে, সংশ্লিষ্ট জেলার জেলা প্রশাসক ও জেলা ম্যাজিস্ট্রেটকে বুঝাইবে এবং তৎকর্তৃক ক্ষমতা প্রদত্ত অন্য কোন কর্মকর্তাও এর অন্তর্ভুক্ত হইবে;

(চ) ''**অকৃষি সরকারি সম্পত্তি**'' বলিতে এই বিধিমালার আওতাধীন সরকারি সম্পত্তির মধ্যে যাহা অকৃষি প্রজাস্বত্ব আইন, ১৯৪৯ এর ধারা ২ এর উপধারা (৪) এর সংজ্ঞানুসারে অকৃষি জমি; তবে শর্ত থাকে যে মহানগর, শহর বা পৌর এলাকার সকল সরকারি সম্পত্তি অকৃষি সরকারি সম্পত্তি হিসাবে গণ্য হইবে;

(ছ) '**কৃষি সরকারি সম্পত্তি**' বলিতে এই বিধিমালায় সংজ্ঞায়িত অকৃষি সরকারি সম্পত্তি ব্যতীত কৃষিযোগ্য জমি, যাহা উপবিধি (চ) এ বর্ণিত অকৃষি সরকারি সম্পত্তি নহে তাহাকে বুঝাইবে।

(জ)'**বাজার মূল্য**' বলিতে এই বিধিমালার বিধি ৫ এ বর্ণিত উপায়ে নির্ধারিত মূল্যকে বুঝাইবে;

(ঝ) ''**অস্থায়ী ইজারা**'' বলিতে অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইন, ২০০১ এর ধারা ২ এর দফা (গ) এ সংজ্ঞায়িত অস্থায়ী ইজারা বুঝাইবে, যাহার সর্বনিম্ন মেয়াদ হইবে ০১ (এক) বৎসর এবং বৎসরের মেয়াদ হইবে ১ জুলাই হইতে ৩০ জুন পর্যন্ত; তবে পুকুর শ্রেণীর সরকারি সম্পত্তির ক্ষেত্রে অস্থায়ী ইজারার মেয়াদ হইবে ০৩(তিন) বৎসর।

(ঞ) '**ফরম**' বলিতে এই বিধিমালার তপশিলে সংযোজিত পরিশিষ্ট-১, ২, ৩, ৪, ৫ ও ৬ এ বর্ণিত ফরম বুঝাইবে;

(ট) 'আবেদনপত্র' ও '**হলফনামা**' বলিতে এই বিধিমালার অধীনে নির্ধারিত ফরমে দাখিলকৃত আবেদনপত্র ও হলফনামা বুঝাইবে;

(ঠ) '**স্থায়ী ইজারা দলিল ও অস্থায়ী ইজারা দলিল**' বলিতে এই বিধিমালার অধীনে নির্ধারিত ফরমে প্রণীত সংশ্লিষ্ট দলিল বুঝাইবে;

(ড) 'নির্ধারিত' বলিতে এই বিধিমালা এবং এতদসংশ্লিষ্ট বিষয়ে সরকার কর্তৃক পরিপত্র মূলে নির্ধারিত বুঝাইবে;

(ণ) 'অবকাঠামো' বলিতে অকৃষি সরকারি সম্পত্তিতে বিদ্যমান দালানকোঠা, ঘরবাড়ি বা অন্য কোন অবকাঠামো বুঝাইবে;

(ত)''গাছ'' বলিতে সরকারি সম্পত্তিতে বিদ্যমান জীবিত বা মৃত গাছ বুঝাইবে;

(থ) 'সহ-অংশীদার' বলিতে সংশ্লিষ্ট সম্পত্তি যে হোল্ডিং/খতিয়ানভুক্ত সেই হোল্ডিং/খতিয়ানের যিনি উত্তরাধিকার সূত্রে সহ-অংশীদার, এইরূপ সহ-অংশীদার না থাকিলে যিনি এই বিধিমালা অনুযায়ী স্থায়ী ইজারা প্রদানের পূর্বে সংশ্লিষ্ট সম্পত্তিতে ইজারা সূত্রে ভোগদখলভুক্ত ছিলেন তাহাকে বুঝাইবে।

(দ) 'অগ্রাধিকার' বলিতে অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইন, ২০০১ এর ধারা ২৭ এ বর্ণিত অগ্রাধিকারকে বুঝাইবে;

১৯

(ধ) 'শহর এলাকা' বলিতে সিটি কর্পোরেশন এলাকা, পৌরসভা এলাকা এবং জেলা/উপজেলা সদরের শহর হিসেবে চিহ্নিত এলাকাকে বুঝাইবে।

(ন) এই বিধিমালায় ব্যবহৃত অন্যান্য শব্দ বা অভিব্যক্তিসমূহ অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইন ২০০১ (২০০১ সনের ১৬ নং আইন) এ যে অর্থে ব্যবহৃত হইয়াছে সেই অর্থে প্রযোজ্য হইবে।

৩। 'সরকারি সম্পত্তি' রেকর্ড হালকরণ ও সংরক্ষণ পদ্ধতি:

(ক) **অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইনের ধারা ২৬ এর উপধারা (১) অনুযায়ী** প্রাপ্ত সরকারি সম্পত্তি জেলা প্রশাসক বা তৎকর্তৃক ক্ষমতাপ্রাপ্ত কর্মকর্তা বা সংশ্লিষ্ট সহকারী কমিশনার (ভূমি) ''গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার পক্ষে জেলা প্রশাসক সংশ্লিষ্ট জেলা'' নামে **সরকারি সম্পত্তি হিসেবে ১ক নম্বর খতিয়ানভুক্ত করিয়া** নামজারি বা রেকর্ডকরণের ব্যবস্থা গ্রহণ করিবেন।

(খ) সহকারী কমিশনার (ভূমি)গণ এই বিধিমালা জারির পর অবিলম্বে নিজ অধিক্ষেত্রাধীন সকল সরকারি সম্পত্তি স্ব-উদ্যোগে নিজ দপ্তরে মিস্ মোকদ্দমা রুজু করিয়া দফা (ক) অনুযায়ী সরকারের নামে রেকর্ড সংশোধনের নিমিত্ত কেস ভিত্তিক প্রস্তাব জেলা প্রশাসকের নিকট প্রেরণ করিবেন এবং জেলা প্রশাসকের অনুমোদনের পর উক্তরূপে সরকারের নামে নামজারি ও রেকর্ড সংশোধন করিবেন। পরবর্তীতে যে সকল সরকারি সম্পত্তি ট্রাইব্যুনাল/আপিল ট্রাইব্যুনালে চলমান মামলাসমূহ নিষ্পত্তির মাধমে পাওয়া যাইবে তাহা রায় প্রাপ্তির সাথে সাথে কোনরূপ বিলম্ব না করিয়া অনুরূপ ব্যবস্থা গ্রহণ করিবেন।

(গ) দফা (ক) ও (খ) অনুযায়ী সরকারের নামে রেকর্ড সংশোধনের পর সংশ্লিষ্ট জেলা প্রশাসকের কার্যালয়, উপজেলা ভূমি অফিস ও ইউনিয়ন ভূমি অফিসে খাস জমির জন্য প্রযোজ্য রেজিষ্টার ৮ এর অনুরূপ বাংলাদেশ ফরম নম্বর **১০৭২** অনুসারে পৃথক রেজিষ্টার নম্বর ৮ক ''সরকারি সম্পত্তি রেজিষ্টার'' খুলিয়া তাহাতে সরকারি সম্পত্তির তথ্য লিপিবদ্ধ করিতে হইবে।

(ঘ) উক্তরূপে নিবন্ধিত সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী ইজারা দেওয়ার পর উহার কেসভিত্তিক তথ্যাদি জেলা প্রশাসকের কার্যালয়, উপজেলা ভূমি অফিস ও ইউনিয়ন ভূমি অফিসে খাস জমি বন্দোবস্ত রেজিষ্টারের অনুরূপ বাংলাদেশ ফরম নম্বর **১০৫৬ অনুসারে** পৃথক রেজিষ্টার নম্বর ১২ক ''সরকারি সম্পত্তি ইজারা রেজিষ্টার'' খুলিয়া তাহাতে লিপিবদ্ধ করিতে হইবে।

৪। **'সরকারি সম্পত্তি' ইজারার নীতি:-**

(ক) সরকার কর্তৃক ব্যবহৃত হইতেছে ও সরকারের ব্যবহারের জন্য প্রয়োজন, এইরূপ সংশ্লিষ্ট সরকারি সম্পত্তি সংরক্ষণ করিয়া অবশিষ্ট সকল সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী ইজারা প্রদানের মাধ্যমে নিষ্পত্তি করিতে হইবে।

(খ) সরকারি নিয়ন্ত্রণ সুরক্ষার নিমিত্ত প্রাথমিকভাবে কৃষি, অকৃষি নির্বিশেষে সকল সরকারি সম্পত্তি একসনা ভিত্তিতে অস্থায়ী ইজারা দিতে হইবে এবং স্থায়ী ইজারা প্রদান না হওয়া পর্যন্ত উক্তরূপ অস্থায়ী ইজারা কার্যক্রম চলিতে থাকিবে। শর্তভঙ্গ না করিলে পূর্ববর্তী অস্থায়ী ইজারা প্রাপকের অনুকূলে এই বিধিমালার অধীনে অস্থায়ী ইজারা নবায়ন করা যাইবে ;

(গ) সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী ইজারার ক্ষেত্রে অর্পিত সম্পত্তি প্রর্ত্যপণ আইন ২০০১ এর ধারা ২৭ এর উপধারা (১) এ বর্ণিত অগ্রাধিকার প্রযোজ্য হইবে। কৃষি, অকৃষি নির্বিশেষে সকল সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী বা তাঁর উত্তরাধিকারীগণ ইজারার ক্ষেত্রে এই উপবিধিতে বর্ণিত ইজারা গ্রহীতা বা তাঁর উত্তরাধিকাকারীগণ বিধি ৫ অনুযায়ী নির্ধারিত বাজার মূল্যে স্থায়ী ইজারা গ্রহণ করিতে পারিবেন;

(ঘ) সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী ইজারার ক্ষেত্রে অর্পিত সম্পত্তি প্রর্ত্যপণ আইন ২০০১ এর ধারা ২৭ এর উপধারা (১) এ বর্ণিত অগ্রাধিকার অনুসরণ করিতে হইবে। বর্ণিত অগ্রাধিকারের মধ্যে কাহাকেও স্থায়ী ইজারা প্রদানের জন্য না পাওয়া গেলে নিম্নোক্ত প্রতিষ্ঠান/ব্যক্তির অনুকূলে নিম্নবর্ণিত শর্তে সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী ইজারা দেওয়া যাইবে:

(১) দফা (ক) অনুযায়ী সংরক্ষিত জমি ছাড়াও সরকারি প্রয়োজনে কৃষি বা অকৃষি সরকারি সম্পত্তি যে কোন সরকারি বা আধা-সরকারি বা স্বায়ত্বশাসিত দপ্তর বা সংস্থাকে বিধি-৫ অনুযায়ী নির্ধারিত বাজার মূল্যে স্থায়ী ইজারা দেওয়া যাইবে।

(২) শিক্ষা প্রতিষ্ঠান, ধর্মীয় উপাসনালয়, এতিমখানা, আশ্রম, কবরস্থান, শ্মশানঘাট স্থাপনের জন্য প্রয়োজন অনুযায়ী অকৃষি সরকারি সম্পত্তি সরকারের অনুমতি সাপেক্ষে বিধি অনুযায়ী নির্ধারিত বাজারমূল্যের ৫০% মূল্যে স্থায়ী ইজারা দেওয়া যাইবে।

(৩) যে কোন ব্যক্তিকে আবাসিক প্রয়োজনে মেট্রোপলিটন বা সিটি কর্পোরেশন এলাকায় সর্বোচ্চ ০.০৫ একর (পাঁচ শতাংশ) এবং মেট্রোপলিটন বা সিটি কর্পোরেশন এলাকার বাহিরে সর্বোচ্চ ০.০৮ একর (আট শতাংশ) অকৃষি সরকারি সম্পত্তি বিধি অনুযায়ী নির্ধারিত বাজার মূল্যে স্থায়ী ইজারা দেওয়া যাইবে; তবে এই ক্ষেত্রে সরকার প্রধানের অনুমোদন গ্রহণ করিতে হইবে।

(৪) সরকার উপযুক্ত বিবেচনা করিলে একই শ্রেণির বা একই বৈধ পেশার কমপক্ষে ১০ জন বা তদূর্ধ্ব সংখ্যক ব্যক্তির সমন্বয়ে গঠিত সমবায় সংগঠনকে তাহাদের নিজস্ব আবাসিক প্রয়োজনে বহুতল ভবণ নির্মাণের উদ্দেশ্যে ও শর্তে মেট্রোপলিটন বা সিটি কর্পোরেশন এলাকায় সর্বোচ্চ ০.৩৩ একর (তেত্রিশ শতাংশ) এবং জেলা বা উপজেলা সদরে সর্বোচ্চ ০.৬৬ একর (ছেষট্টি শতাংশ) অকৃষি সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী ইজারা দেওয়া যাইবে। এই ক্ষেত্রে জনপ্রতি

সর্বোচ্চ ভূমির পরিমাণ হইবে মেট্রোপলিটন বা সিটি কর্পোরেশন এলাকায় সর্বোচ্চ ০.০৩ একর (তিন শতাংশ) এবং জেলা বা উপজেলা সদরের ক্ষেত্রে সর্বোচ্চ ০.০৫ একর (পাঁচ শতাংশ)। এ দফায় বর্ণিত সমবায় সংগঠন প্রকৃত মুক্তিযোদ্ধাদের সমন্বয়ে গঠিত হইলে সরকারের অনুমতি সাপেক্ষে নির্ধারিত বাজার মূল্যের ৫০% মূল্য পরিশোধ করিতে হইবে। অন্যান্য শ্রেণি বা পেশার সমবায় সংগঠনের ক্ষেত্রে নির্ধারিত বাজার মূল্য পরিশোধ করিতে হইবে;

(৫) শহর এলাকার বাহিরে শিল্প স্থাপনের জন্য আবেদনকারী যদি ন্যূনতম প্রয়োজনীয় মোট জমির তিন চতুর্থাংশ নিজে সংগ্রহ করিয়া থাকেন এবং তদ্‌সন্নিহিত এলাকায় সরকারি সম্পত্তির অবস্থান এমন যে উহা উক্ত শিল্প স্থাপনের জন্য অত্যাবশ্যক হইলে বিশেষ বিবেচনায় সর্বোচ্চ এক চতুর্থাংশ সরকারি সম্পত্তি (কৃষি/ অকৃষি যাহাই হউক না কেন) নির্ধারিত বাজার মূল্যের দ্বিগুণ মূল্যে স্থায়ী ইজারা দেওয়া যাইবে;

(৬) কারখানা ও বাড়ি সংলগ্ন সরকারি সম্পত্তি আছে এবং এই সরকারি সম্পত্তির অবস্থান এমন যে উহা অন্য কাহাকে ইজারা প্রদান করিলে বাড়ি বা শিল্প কারখানায় যাতায়াতের অসুবিধাসহ অন্যান্য সমস্যার সৃষ্টি হইবে সেই ক্ষেত্রে বাড়ির মালিক বা শিল্প কারখানার অনুকূলে বিশেষ ব্যবস্থা হিসাবে এই সরকারি সম্পত্তি (কৃষি/অকৃষি যাহাই হউক না কেন) নির্ধারিত বাজার মূল্যের দ্বিগুণ মূল্যে স্থায়ী ইজারা দেওয়া যাইবে।

(ঙ) গৃহহীনদের পুর্নবাসনের লক্ষ্যে সরকার কর্তৃক আশ্রয়ণ, গুচ্ছগ্রাম বা অনুরূপ কোন প্রকল্প বাস্তবায়নের জন্য আবশ্যক হইলে তজ্জন্য সরকারি সম্পত্তি বিনামূল্যে বরাদ্দ করা যাইবে ।

(চ) উপর্যুক্ত ক্ষেত্র ব্যতীত অন্যান্য সকল ক্ষেত্রে শহর এলাকার সরকারি অকৃষি জমি কমপক্ষে দু'টি জাতীয় দৈনিকে নিলাম বিজ্ঞপ্তি'র মাধ্যমে সেলামী নির্ধারণপূর্বক নিলাম করত: স্থায়ী বন্দোবস্ত প্রদান করা হইবে।

(ছ) উপর্যুক্ত ক্ষেত্র ব্যতীত অন্যান্য সকল সরকারি কৃষি জমির ক্ষেত্রে কৃষি খাসজমি ব্যবস্থাপনা ও বন্দোবস্ত নীতিমালা, ১৯৯৭ এর বিধানাবলী অনুসরণ করে স্থায়ী বন্দোবস্ত প্রদান করিতে হইবে।

(জ) স্থায়ী ইজারা প্রক্রিয়াধীন সরকারি সম্পত্তি কৃষি জমি হইলে উহার ক্ষেত্রে পরিবার ভিত্তিক কৃষি জমি অর্জনের সর্বোচ্চসীমা সংক্রান্ত বিদ্যমান বিধানাবলী প্রযোজ্য হইবে।

৫। বাজারমূল্য নির্ধারণ:

(ক) সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী ইজারার নিমিত্ত সম্পত্তির বাজার মূল্য নির্ধারণের জন্য নিম্নরূপ জেলা কমিটি গঠিত হইবে:

(১) জেলা প্রশাসক	সভাপতি
(২) নির্বাহী প্রকৌশলী, গণপূর্ত বিভাগ	সদস্য

(৩) নির্বাহী প্রকৌশলী, স্থানীয় সরকার প্রকৌশল অধিদপ্তর	সদস্য
(৪) নির্বাহী প্রকৌশলী, সড়ক ও জনপথ বিভাগ	সদস্য
(৫) উপ-পরিচালক, কৃষি সম্প্রসারণ অধিদপ্তর	সদস্য
(৬) বিভাগীয় বন কর্মকর্তা	সদস্য
(৭) জেলা মৎস্য কর্মকর্তা	সদস্য
(৮) জেলা রেজিষ্ট্রার, রেজিষ্ট্রেশন অধিদপ্তর	সদস্য
(৯) সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিষ্টার	সদস্য
(১০) সংশ্লিষ্ট সহকারী কমিশনার (ভূমি)	সদস্য
(১১) অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব)	সদস্য সচিব।

কমিটি প্রয়োজনে এক বা একাধিক কর্মকর্তাকে সদস্য হিসাবে কো-অপ্ট করিতে পারিবে।

(খ) স্থায়ী ইজারার জন্য প্রস্তাবিত সরকারি সম্পত্তির গড় বাজারমূল্য সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রার অফিস হইতে সংশ্লিষ্ট মৌজার একই শ্রেণির জমির বিগত ১২ মাসের অন্তত: ৫টি বস্তুনিষ্ঠ দলিলের ক্রয়-বিক্রয় মূল্যের তথ্য সংগ্রহ করিয়া নির্ধারণ করিতে হইবে। যদি ৫টি দলিল না পাওয়া যায়, তবে প্রাপ্ত দলিল অথবা দলিলসমূহের গড় অথবা সংশ্লিষ্ট মৌজার গড় বিক্রয় মূল্যের রেট, যাহা অধিক হইবে, উহার ভিত্তিতে বাজার মূল্য নির্ধারণ করা যাইবে। একই মৌজায় উক্ত সময়ে জমি ক্রয় বিক্রয় না হলে পার্শ্ববর্তী মৌজার রেট নেয়া যেতে পারে। প্রস্তাবিত জমির উপর দালান/ঘরবাড়ি/অবকাঠামো থাকিলে উহার মূল্য গণপূর্ত বা স্থানীয় সরকার প্রকৌশল অধিদপ্তরের নির্বাহী প্রকৌশলীর মাধ্যমে, গাছপালা থাকিলে উহার মূল্য বন বিভাগের স্থানীয় কর্মকর্তার মাধ্যমে এবং ফসল থাকিলে উপজেলা কৃষি সম্প্রসারণ অধিদপ্তরের মাধ্যমে, পুকুর, জলাশয় থাকিলে বিদ্যমান মৎস্যের মূল্য স্থানীয় মৎস্য কর্মকর্তার মাধ্যমে নির্ধারণ করিতে হইবে।

৬। সরকারি সম্পত্তি অস্থায়ী ইজারা প্রদান কার্যক্রম:

(ক) সরকারি সম্পত্তি অস্থায়ী ইজারার ক্ষেত্রে জেলা প্রশাসকের অনুমোদন গ্রহণ করিতে হইবে। সহকারী কমিশনার (ভূমি) অস্থায়ী ইজারা প্রস্তাব উপজেলা নির্বাহী অফিসারের মাধ্যমে জেলা প্রশাসক বরাবর প্রেরণ করিবেন। জেলা সদরের পৌর এলাকার ক্ষেত্রে রাজস্ব শাখার মাধ্যমে নথি উপস্থাপন করিতে হইবে।

(খ) অস্থায়ী ইজারা নবায়নের জন্য জেলা সদরের পৌর এলাকার ক্ষেত্রে অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব) এবং অন্যান্য ক্ষেত্রে উপজেলা নির্বাহী অফিসারের অনুমোদন গ্রহণ করিতে হইবে।

(গ) সহকারী কমিশনার (ভূমি) তাঁহার কার্যালয়ে সরকারি সম্পত্তি ইজারা নথি সংরক্ষণ করিবেন। উল্লেখ্য, ইতোমধ্যে সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর কার্যালয় অটোমেশনের আওতায় আসিলে এ সংক্রান্ত তথ্য ও নথি সেখানেও সংরক্ষণ করিতে হইবে এবং ইজারার তথ্য জেলা ও উপজেলা পর্যায়ে তথ্য বাতায়নে প্রকাশ করিতে হইবে।

(ঘ) অস্থায়ী ইজারার বা অস্থায়ী ইজারা নবায়নের প্রস্তাব অনুমোদনের পর ইজারা গ্রহীতা সংশ্লিষ্ট কৃষি ও অকৃষি সরকারি সম্পত্তির সালামীর অর্থ, অর্পিত সম্পত্তির অস্থায়ী ইজারার জন্য বিদ্যমান প্রযোজ্য হারে অগ্রীম এককালীন পরিশোধ করিবেন, অন্যথায় ইজারার চুক্তিপত্র সম্পাদন কিংবা ইজারার আদেশ জারি করা যাইবে না। সরকার সময় সময় সালামীর এই হার পুন:নির্ধারণ করিতে পারিবে।

(ঙ) অস্থায়ী ইজারার ক্ষেত্রে ইজারা মূল্য পরিশোধের পর সরকার পক্ষে সংশ্লিষ্ট সহকারী কমিশনার (ভূমি) অস্থায়ী ইজারা দাতা (Lessor) হিসাবে ইজারা গ্রহীতার সাথে (Lessee) চুক্তিপত্র স্বাক্ষর করিবেন। অস্থায়ী ইজারার ক্ষেত্রে চুক্তি সম্পাদিত হইবে, তবে রেজিস্ট্রেশন প্রয়োজন হইবে না।

(চ) এই বিধির আওতায় নিবন্ধিত হইয়া সরকারি সম্পত্তি অস্থায়ী ও স্থায়ী ইজারা কার্যক্রম চূড়ান্ত হওয়ার পূর্বপর্যন্ত সংশ্লিষ্ট সরকারি সম্পত্তি অর্পিত সম্পত্তির জন্য প্রযোজ্য নির্ধরিত হারে এক (০১) বৎসর মেয়াদী অস্থায়ী ইজারা অব্যাহত রাখিতে হইবে; এই ক্ষেত্রে ইজারা মূল্য বিদ্যমান অর্পিত সম্পত্তির জন্য প্রযোজ্য নির্ধারিত কোডে ট্রেজারি চালানের মাধ্যমে জমা করিতে হইবে।

(ছ) অস্থায়ী ইজারার মেয়াদ উত্তীর্ণের পর সংশ্লিষ্ট সম্পত্তি দায়হীনভাবে সরকারি দখল ও নিয়ন্ত্রণে আসিবে। এই ক্ষেত্রে প্রয়োজনে উপর্যুক্ত সরকারি সম্পত্তি পূর্ব ইজারা গ্রহীতাকে আবেদন সাপেক্ষে অগ্রাধিকার ভিত্তিতে পুনরায় অস্থায়ী ইজারা দেওয়া যাইবে।

৭। সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী ইজারা প্রদান কার্যক্রম:

(ক) সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী ইজারার ক্ষেত্রে সরকারের অনুমোদন গ্রহণ করিতে হইবে।

(খ) সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী ইজারার জন্য প্রস্তাবিত সংশ্লিষ্ট সরকারি সম্পত্তির বাজার মূল্য বিধি ৫ অনুযায়ী নির্ধারিত হইবার পর সহকারী কমিশনার (ভূমি) স্থায়ী ইজারার ০২ (দুই) কপি বন্দোবস্ত কেস নথি সৃজন করিয়া উপজেলা নির্বাহী অফিসারের নিকট প্রেরণ করিবেন। উপজেলা নির্বাহী অফিসার স্বীয় মতামত ও স্বাক্ষর প্রদান করিয়া উভয় কেস নথি জেলা প্রশাসক বরাবর প্রেরণ করিবেন। জেলা প্রশাসক স্থায়ী ইজারার সুস্পষ্ট প্রস্তাব, সার-

সংক্ষেপ ও আদেশপত্রসহ ইজারা বিষয়ক মূল নথিটি সরাসরি ভূমি মন্ত্রণালয়ে প্রেরণ করিবেন। সেই সাথে ডুপ্লিকেট কেস নথি সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর কার্যালয়ে প্রেরণ করিবেন।

(গ) জেলাপ্রশাসক, সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী ইজারা প্রস্তাব ভূমি মন্ত্রণালয়ে প্রেরণের পূর্বে প্রস্তাবটি যথাযথভাবে মূল্যায়ন করিবেন এবং প্রস্তাবিত জমি জেলা সদরের ক্ষেত্রে অতিরিক্ত জেলাপ্রশাসক (রাজস্ব) এবং অন্যান্য ক্ষেত্রে উপজেলা নির্বাহী অফিসার কর্তৃক সরেজমিনে পরিদর্শন করাইয়া তাহার সুস্পষ্ট সুপারিশ লিপিবদ্ধ করিবেন;

(ঘ) ভূমি মন্ত্রণালয় জেলা প্রশাসকের প্রেরিত ইজারার প্রস্তাব পাওয়ার পর মূল কেস নথির অর্ডারশীটে যাবতীয় নিষ্পত্তিমূলক আদেশ লিপিবদ্ধ করত: স্বাক্ষর প্রদানপূর্বক কেস নথির একটি ছায়ালিপি প্রস্তুত করিয়া পরিশিষ্ট ৬ এর নমুনা মোতাবেক প্রস্তুতকৃত রেজিস্টারে তথ্য সংরক্ষণ করিয়া মূল কেস নথি জেলাপ্রশাসক বরাবর ফেরত প্রদান করিবেন। জেলাপ্রশাসক স্বীয় অফিসে সংশ্লিস্ট রেজিস্টারে তথ্য সংরক্ষণসহ মূল নথি স্বীয় রেকর্ড রুমে সংরক্ষণ করিবেন এবং একটি অনুলিপি উপজেলা নির্বাহী অফিসারের মাধ্যমে সহকারী কমিশনার(ভূমি) এর নিকট প্রেরণ করিবেন ।

(ঙ) ভূমি মন্ত্রণালয়ের অনুমোদিত স্থায়ী ইজারা নথিটি পাওয়ার পর অতিরিক্ত জেলাপ্রশাসক (রাজস্ব) ইজারা গ্রহীতার নিকট হইতে সমুদয় ইজারা মূল্যসহ যাবতীয় সরকারি পাওনাদি আদায় করিয়া ইজারা দলিল সম্পাদনের নিমিত্ত যথাযথ প্রস্তুতিসহ কেস নথি জেলা প্রশাসকের নিকট উপস্থাপন করিবেন;

(চ) ইজারা গ্রহীতা কর্তৃক সমুদয় ইজারা মূল্য পরিশোধের পর নির্ধারিত ফরমে (পরিশিষ্ট-৪,৫) ইজারা দলিল সম্পাদন করিয়া সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রারের অফিসে রেজিষ্ট্রেশন করিতে হইবে; সরকার পক্ষে জেলাপ্রশাসক স্থায়ী ইজারা দাতা(Lessor) হিসাবে স্বাক্ষর করিবেন; এই ক্ষেত্রে ইজারা গ্রহিতা (Lessee) প্রযোজ্য সকল সরকারি পাওনা (রেজিস্ট্রেশন ফি, ভ্যাট, আয়কর, স্থানীয় প্রতিষ্ঠানের কর ইত্যাদি) পরিশোধ করিবেন এবং ন্যায়সঙ্গত সকল আনুষঙ্গিক ব্যয় বহন করিবেন;

(ছ) স্থায়ী ইজারার ক্ষেত্রে ইজারা গ্রহীতা এবং তাহার অবর্তমানে তাহার বৈধ ওয়ারিশগণ উক্ত ভূমির সকল স্বত্ত্ব ভোগ করিবেন।

৮। ইজারাকৃত সরকারি সম্পত্তির মূল্য পরিশোধ ও সংশ্লিষ্ট ব্যয় নির্বাহ:

(ক) স্থায়ী ইজারা প্রস্তাব অনুমোদনের পর অতিরিক্ত জেলাপ্রশাসক (রাজস্ব) কর্তৃক ইজারা গ্রহীতাকে তা অবিলম্বে অবহিত করে ৬(ছয়) মাসের মধ্যে সমুদয় ইজারামূল্য পরিশোধ করিতে নির্দেশনা প্রদান করিবেন। এ সময়ের মধ্যে সমুদয় ইজারামূল্য পরিশোধে ব্যর্থ হইলে স্বয়ংক্রিয়ভাবে ইজারা বাতিল হইয়া যাইবে;

(খ) উপবিধি (ক) তে যাহাই থাকুক না কেন স্থায়ী ইজারার ক্ষেত্রে প্রস্তাবিত ইজারা গ্রহীতা জেলা প্রশাসকের নিকট কিস্তিতে ইজারা মূল্য পরিশোধ করার আবেদন জানাইলে জেলাপ্রশাসক ইজারা মূল্যের উপর বার্ষিক ৫% সরল সূদসহ মোট প্রদেয় টাকা ১২ (বার) মাসের মধ্যে অনধিক ৩(তিন)টি সমান কিস্তিতে প্রদানের অনুমোদন দিতে পারিবেন। এক্ষেত্রে ইজারা গ্রহীতা সমুদয় টাকা অনধিক ১২ (বার) মাসের মধ্যে পরিশোধে ব্যর্থ হইলে স্বয়ংক্রিয়ভাবে ইজারা বাতিল হইয়া যাইবে। এইরূপ ক্ষেত্রে ইজারা প্রাপ্ত ব্যক্তি ইতোমধ্যে ইজারা বাবদ কোন অর্থ প্রদান করিয়া থাকিলে তাহা সরকারের অনুকূলে বাজেয়াপ্ত করা হইবে এবং সংশ্লিষ্ট সরকারি সম্পত্তি পুনরায় ইজারা কার্যক্রম গ্রহণ করিতে হইবে;

(গ) ইজারা গ্রহীতা (স্থায়ী এবং অস্থায়ী উভয় ক্ষেত্রে) নির্ধারিত ইজারা মূল্য ছাড়াও সংশ্লিষ্ট স্থানীয় সরকার কর্তৃপক্ষের আরোপিত করাদি, পানির বিল, সুয়্যারেজ বিল, গ্যাস বিল, বিদ্যুৎ বিল এবং সরকার কর্তৃক আরোপিত অন্য যে কোন কর বা ফি যথাযথভাবে পরিশোধে বাধ্য থাকিবেন; তবে স্থায়ী ইজারার ক্ষেত্রে ভূমি উন্নয়ন কর ইজারা গ্রহীতা পরিশোধ করিবে এবং 'সরকারি সম্পত্তি' বিবেচনায় স্থায়ী ইজারা ব্যতীত উক্ত সম্পত্তিতে ভূমি উন্নয়ন কর আরোপ করা হইবে না।

(ঘ) এই বিধির আওতাভুক্ত নিবন্ধিত সরকারি সম্পত্তির অস্থায়ী ও স্থায়ী ইজারা মূল্য গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকারের সংশ্লিষ্ট অর্থনৈতিক কোডে ট্রেজারি চালানের মাধ্যমে জমা প্রদান করিতে হইবে।

৯। **ইজারা বাতিল বিষয়ক-**

(ক) ইজারা গ্রহীতা কর্তৃক নিম্নলিখিত হেতু উদ্ভব হইলে (স্থায়ী/ অস্থায়ী উভয় ক্ষেত্রে)ইজারা বাতিল হইয়া যাইবে-

(১) ইজারা প্রস্তাব অনুমোদনের পর নির্ধারিত সময়ের মধ্যে সমুদয় ইজারা মূল্য পরিশোধে ব্যর্থ হইলে;

(২) ইজারার কোন শর্ত আংশিক বা সম্পূর্ণভাবে ভঙ্গ করিলে;

(৩) ভূমি সংক্রান্ত প্রচলিত সরকারি আইন, বিধি, আদেশ লঙ্ঘন করিলে;

(৪) ইজারা গ্রহণ প্রক্রিয়ায় বা গ্রহণের পর কোন প্রয়োজনীয় তথ্য গোপন রাখিলে বা কোন জালিয়াতির আশ্রয় গ্রহণ করিলে বা মিথ্যা তথ্য প্রদান করিলে; এবং / অথবা

(৫) অস্থায়ী ইজারা যে উদ্দেশ্যে প্রদান করা হইবে, অনুমোদনকারী কর্তৃপক্ষের অনুমোদন ব্যতিরেকে অন্য কোন উদ্দেশ্যে তাহা ব্যবহার করিলে ;

(খ) অস্থায়ী ইজারার ক্ষেত্রে উপবিধি (ক)তে বর্ণিত কোন কারণ উদ্ভূত হইলে বা শর্ত ভঙ্গের বিষয় প্রকাশ হইলে মিস কেস সৃজন পূর্বক সহকারী কমিশনার (ভূমি) জেলাপ্রশাসকের অনুমোদন নিয়া অস্থায়ী ইজারা বাতিল করিবেন ও

ইতোমধ্যে প্রদত্ত ইজারা মূল্য সরকারের অনুকূলে বাজেয়াপ্ত করিবেন এবং উক্ত জমির দখল গ্রহণ করিবেন: এই ক্ষেত্রে অস্থায়ী ইজারা চুক্তিপত্র **স্বয়ংক্রিয়ভাবে বাতিল হইয়া যাইবে**।

(গ) স্থায়ী ইজারার ক্ষেত্রে উপবিধি (ক)তে বর্ণিত কোন কারণ উদ্ভূত হইলে বা শর্ত ভঙ্গের বিষয় প্রকাশ পাইলে মিস কেস সৃজন পূর্বক জেলাপ্রশাসক ভূমি মন্ত্রণালয়ের অনুমোদনক্রমে স্থায়ী ইজারা বাতিল করিবেন এবং সাথে সাথে উক্ত ইজারা দলিলের রেজিস্ট্রেশন বাতিলের উদ্দেশ্যে উপযুক্ত দেওয়ানী আদালতে মামলা দায়ের করিবেন; সম্পত্তির দখল গ্রহণ করিবেন এবং পুন: স্থায়ী ইজারা প্রদানের ব্যবস্থা নিবেন।

১০। **অন্যান্য** শর্তাবলী:

(ক) ইজারা গ্রহীতাকে বাংলাদেশের নাগরিক হইতে হইবে;

(খ) বাংলাদেশের যে কোন শহরাঞ্চলে জমি, বাড়ি বা ফ্ল্যাট আছে এমন কোন ব্যক্তি বা সংগঠন আবাসিক প্রয়োজনে শহরাঞ্চলে কোনরূপ অকৃষি সরকারি সম্পত্তি ইজারা পাইবার যোগ্য/অধিকারী হইবেন না। তবে বিধি ৪ এর দফা (খ)তে বর্ণিত ব্যক্তি বা পরিবারের ক্ষেত্রে ইহা প্রযোজ্য হইবে না;

(গ) সরকারি সম্পত্তি ইজারার আবেদন নির্ধারিত ফরমে (পরিশিষ্ট-১) প্রয়োজনীয় কাগজপত্রসহ সংশ্লিষ্ট জেলা প্রশাসকের নিকট দাখিল করিতে হইবে;

(ঘ) প্রতিটি আবেদনপত্রের সঙ্গে নন-জুডিশিয়াল ষ্ট্যাম্পে নির্ধারিত ফরমে অঙ্গীকারনামা (পরিশিষ্ট ২) দাখিল করিতে হইবে;

(ঙ) আবেদনকারী আবেদনপত্রের সহিত তাহার আবেদনে বর্ণিত তথ্যাদির সত্যতা সম্পর্কে একটি হলফনামা (পরিশিষ্ট-(৩) দাখিল করিবেন;

(চ) জেলাপ্রশাসক প্রতিমাসের ৭(সাত) তারিখের মধ্যে এই বিধিমালার পরিশিষ্ট ৬ এ বর্ণিত নির্ধারিত ছকে পূর্ববর্তী মাসের স্থায়ী ইজারা কেস নিষ্পত্তির একটি বিবরণী সরাসরি ভূমি মন্ত্রণালয়ে প্রেরণ করিবেন।

১১। ইজারাকৃত ভূমি সম্পর্কে উদ্ভুত যে কোন বিষয়ে সরকারের সিদ্ধান্ত চূড়ান্ত বলিয়া গণ্য হইবে।

১২। এই বিধিমালা কার্যকর হইবার তারিখ হইতে অর্পিত সম্পত্তি ইজারা প্রদান সংক্রান্ত পূর্বের সকল নীতিমালা, সার্কুলার, স্মারক, নির্দেশ ইত্যাদি যতটুকু এই বিধিমালার সাথে সাংঘর্ষিক হইবে ততটুকু বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে। অবশ্য ইতোপূর্বে বলবৎ নীতি, সার্কুলার ইত্যাদি বলে যথাযথ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রদত্ত ইজারা জনিত কারণে প্রাপ্য সরকারি বকেয়া পাওনাদি আদায় করিতে হইবে।

১৩। এই বিধিমালার কোন বিষয়ে অস্পষ্টতা দেখা দিলে পরিপত্র দ্বারা সে বিষয়ে ব্যাখ্যা প্রদান করা যাইবে।

১২

১৪। কেবলমাত্র বিধিমালার ব্যতিক্রম সাপেক্ষে সরকারি সম্পত্তি ব্যবস্থাপনার ক্ষেত্রে সরকার-প্রধানের সার্বিক এখতিয়ার সংরক্ষিত থাকিবে।

১৫। **ইজারা কেস নথির সঙ্গে প্রেরিতব্য আবশ্যকীয় তথ্যাদি, কাগজপত্র ও করণীয়:**

(ক) অনুমোদনের জন্য প্রেরিতব্য প্রত্যেকটি ইজারা কেস নথির ক্ষেত্রে জেলাপ্রশাসক একটি স্বয়ংসম্পূর্ণ সার-সংক্ষেপ প্রেরণ করিবেন;

(খ) সার-সংক্ষেপের সঙ্গে সকল প্রয়োজনীয় কাগজপত্রসহ প্রস্তাবিত জমির চতুর্দিকের ১০০ (একশত) মিটার ব্যাসার্ধের অন্তর্ভুক্ত স্থানের একটি চিটা নক্সা (মৌজা ম্যাপের সত্যায়িত কপি সহ) সংযোজন করিতে হইবে;

(গ) মৌজা ম্যাপে উপরের দফা (খ) অনুযায়ী অংকিত বৃত্তভুক্ত সকল দাগের জমির বর্তমান শ্রেণি, বর্তমান ব্যবহার ও জমির পরিমাণ উল্লেখ করিতে হইবে;

(ঘ) ইজারার জন্য প্রস্তাবিত ভূমি লাল কালি দ্বারা চিহ্নিত করিতে হইবে;

(ঙ) একই ভূমির উপর একাধিক আবেদন থাকিলে জেলাপ্রশাসক সবগুলি আবেদনপত্র একসঙ্গে পরীক্ষা করিয়া তাঁহার মতামতসহ ভূমি মন্ত্রণালয়ে প্রতিবেদন প্রেরণ করিবেন;

(চ) স্থায়ী ইজারার ক্ষেত্রে বাজারমূল্য নির্ধারণের সংশ্লিষ্ট প্রামাণ্য রেকর্ডপত্র সংযোজন করিতে হইবে;

(ছ) ধর্মীয় উপাসনালয়, এতিমখানা, আশ্রম, কবরস্থান, শ্মশানঘাট, সিমেট্রী স্থাপনের জন্য ইজারা আবেদনের সাথে আবেদনকারীকে সংশ্লিষ্ট স্থানীয় সরকার কর্তৃপক্ষের (সিটি কর্পোরেশন/পৌরসভা/ইউনিয়ন পরিষদ) নিকট হইতে ছাড়পত্র সংগ্রহ করিয়া সিটি কর্পোরেশনের ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট জেলাপ্রশাসক এবং অন্যান্য ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট উপজেলা নির্বাহী অফিসারের প্রতিস্বাক্ষরসহ সংযুক্ত করিতে হইবে;

(জ) বিধি ৪ এর দফা (খ) তে বর্ণিত স্থায়ী ইজারার ক্ষেত্রে আবেদনকারী সংশ্লিষ্ট সম্পত্তির সহঅংশীদার দাবীদার হইলে দাবীর স্বপক্ষে প্রয়োজনীয় প্রামাণ্য কাগজপত্র দাখিল করিতে হইবে;

(ঝ) শহর এলাকার বাহিরে শিল্প/কারখানা স্থাপনের ক্ষেত্রে আবেদনকারীকে প্রয়োজনীয় জমির তিন-চতুর্থাংশের মালিকানার সমর্থনে প্রমাণপত্রসহ শিল্প/কারখানা প্রতিষ্ঠা/স্থাপনের সময়সীমা উল্লেখ করিতে হইবে;

(ঞ) শিল্প কারখানা স্থাপনের জন্য জমি/সম্পত্তি ইজারার ক্ষেত্রে পূর্ণাঙ্গ ইনভেষ্টমেন্ট সিডিউল, ব্যাংক সলভেন্সি সার্টিফিকেট এবং কারখানা স্থাপনের সময়সীমা আবেদনের সাথে সংযুক্ত করিতে হইবে এবং কোম্পানী আইন, ১৯৯৪ এর আওতায় রেজিষ্ট্রেশন সার্টিফিকেট সংযুক্ত করিতে হইবে;

(ট) সকল সরকারি সম্পত্তি ইজারার ক্ষেত্রে পাবলিক ইজমেন্ট বাধাগ্রস্ত হইবে না মর্মে সংশ্লিষ্ট সহকারী কমিশনার (ভূমি) কর্তৃক প্রদত্ত প্রত্যয়নপত্র দাখিল করিতে হইবে।

(ঠ) কোন সম্পত্তির মূল কেস নথি উপর্যুক্ত কোন আদালতে চাহিদা মোতাবেক প্রেরণ করিতে হইলে তাহার সত্যায়িত ছায়ালিপি সংরক্ষণ করিতে হইবে এবং অগ্রায়নপত্রে উহা উল্লেখ করিতে হইবে এবং সংশ্লিষ্ট সকলকে উহার অনুলিপি প্রেরণ করিতে হইবে।

১৬। এই বিধিমালার অধীনে কৃত কার্যক্রম সরল বিশ্বাসে কৃত বলিয়া গণ্য হইবে এবং এই বিষয়ে অন্য কোন আদালত/কর্তৃপক্ষের নিকট সিদ্ধান্তের বৈধতা, যথার্থতা বা সঠিকতা সম্পর্কে কোন প্রশ্ন উত্থাপন করা যাইবে না।

পরিশিষ্টসমূহ:
পরিশিষ্ট-১ : আবেদন পত্রের ফরম।
পরিশিষ্ট-২ : অঙ্গীকার ফরম।
পরিশিষ্ট-৩ : হলফনামার ফরম।
পরিশিষ্ট-৪ : অকৃষি /কৃষি সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী ইজারা দলিলের ফরম।
পরিশিষ্ট-৫ : অকৃষি/কৃষি সরকারি সম্পত্তি অস্থায়ী ইজারা চুক্তির ফরম।
পরিশিষ্ট-৬ : সরকারি সম্পত্তির স্থায়ী ইজারা প্রদানের তথ্য প্রতিবেদন ফরম।

আবেদন পত্রের ফরম
[বিধি ২(ট), ৯(গ) দ্রষ্টব্য]

জেলা প্রশাসক

..........................।

বিষয়ঃ .... জন্য/প্রয়োজনে সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী/ অস্থায়ী ইজারা পাইবার জন্য আবেদন।

জনাব,

সবিনয় নিবেদন এই যে, আমি/আমরা নিম্ন স্বাক্ষরকারী/স্বাক্ষরকারীগণ নিম্ন তপশিল বর্ণিত ভূমি ও তদস্থিত দালান/বাড়ী/ঘর/অবকাঠামো............................ প্রয়োজনে আমার/ আমাদের অনুকূলে স্থায়ী/ অস্থায়ী ইজারা প্রদানের প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণের জন্য কাগজপত্রসহ আবেদন করিতেছি।

এমতাবস্থায়, মহোদয়ের নিকট আমার/আমাদের দাখিলীয় আবেদন ও কাগজপত্রাদি বিবেচনা করিয়া নিম্ন তপশিল বর্ণিত ভূমি আমার/আমাদের অনুকূলে স্থায়ী/ অস্থায়ী ইজারা প্রদানের প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণের জন্য বিনীত অনুরোধ করিতেছি।

তারিখঃ

সংযুক্তিঃ
১। ....সংক্রান্ত কাগজপত্রাদি;
২। ..../- (.................) টাকার ষ্ট্যাম্পে প্রদত্ত অঙ্গীকারনামা;
৩। সত্যায়িত ছবি;
৪। জাতীয় পরিচয়পত্রের সত্যায়িত কপি।
৫। হলফনামা
৬। (প্রয়োজন অনুযায়ী অন্যান্য প্রমানক)।

নিবেদক

১। ....
....
....
....
....

তপশিলভূমির পরিচয়

জেলা-.........., উপজেলা- ...., মৌজা-.................., জেএল নং-

খতিয়ান নং	দাগ নং	প্রার্থিত জমির পরিমাণ (একরে)

[বি:দ্র: প্রয়োজনে অতিরিক্ত বক্তব্য সংযোজন করা যাবে]

পরিশিষ্ট-২

অঙ্গীকার নামার ফরম
[বিধি ২(ট), ৯(ছ) দ্রষ্টব্য]

জেলা প্রশাসক
.................।

বিষয়: ....জন্য/প্রয়োজনে সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী/ অস্থায়ী ইজারা পাইবার জন্য অঙ্গীকারনামা।

জনাব,

আমি/আমরা নিম্নস্বাক্ষরকারী/ নিম্নস্বাক্ষরকারীগণ এ মর্মে অঙ্গীকার করিতেছি যে,...............প্রয়োজনে .... জেলার ...,,,,,,,..... উপজেলা/থানাধীন .... মৌজার ..... একর ভূমি ও তদস্থিত দালান/ বাড়ি/ ঘর/ অবকাঠামো আমার/আমাদের অনুকূলে ....জন্য/প্রয়োজনে উক্ত সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী/ অস্থায়ী ইজারা পাইবার জন্য কাগজপত্রসহ দাখিলকৃত আবেদনে বর্ণিত উদ্দেশ্য ব্যতীত অন্য কোন কাজে আবেদিত ভূমি ব্যবহার করা হইবে না, সরকার আরোপিত সকল শর্ত প্রতিপালনে বাধ্য থাকিব এবং সরকার নির্ধারিত সেলামী পরিশোধেও বাধ্য থাকিব।

আমি/আমরা আরও অঙ্গীকার করিতেছি যে, স্থায়ী ইজারার ক্ষেত্রে ইজারা দলিল রেজিষ্ট্রির পূর্বে এবং অস্থায়ী ইজারার ক্ষেত্রে ইজারাকৃত সম্পত্তির প্রকৃতি কোন প্রকারেই পরিবর্তন করা হইবে না।

বিনীত নিবেদক

তারিখঃ

১। ....
....
....
....

[বি:দ্র: প্রয়োজনে অতিরিক্ত অঙ্গীকার সংযোজন করা যাবে]

পরিশিষ্ট-৩

হলফনামার ফরম
[বিধি ২(ট), ৯(ছ) দ্রষ্টব্য]

জেলা প্রশাসক
.................।

বিষয়: .... জন্য/প্রয়োজনে সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী/ অস্থায়ী ইজারা পাইবার জন্য হলফনামা।

জনাব,

আমি/আমরা নিম্নস্বাক্ষরকারী/ নিম্নস্বাক্ষরকারীগণ এ মর্মে হলফ করিতেছি যে,...............প্রয়োজনে ..... জেলার .... থানাধীন .... মৌজার ..... একর ভূমি ও তদস্থিত দালান/ বাড়ি/ ঘর/ অবকাঠামো আমার/আমাদের অনুকূলে ....জন্য/প্রয়োজনে উক্ত সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী/ অস্থায়ী ইজারা পাইবার জন্য কাগজপত্রসহ যে আবেদন দাখিল করিয়াছি উহার বর্ণনা সর্বাংশে সত্য।

আমি/আমরা আরও হলফ করিতেছি যে, আবেদনে কোন তথ্য গোপন করা বা ভুল তথ্য প্রদান করা হয়নি ।

আমি/আমরা আরও হলফ করিতেছি যে, আবেদনে কোন তথ্য গোপন করা বা ভুল তথ্য প্রদান করা হইলে সংশ্লিষ্ট ইজারা কার্যক্রম বা ইজারা শর্তহীনভাবে বাতিল হইবে ।

বিনীত নিবেদক

তারিখঃ

১। ....
....
....
....

[বি:দ্র: প্রয়োজনে অতিরিক্ত হলফ সংযোজন করা যাইবে]

পরিশিষ্ট-৪

অকৃষি /কৃষি সরকারি সম্পত্তি স্থায়ী ইজারা দলিলের ফরম

[বিধি ২(ট), ৭(জ) দ্রষ্টব্য]

এই স্থায়ী ইজারা দলিল রাষ্ট্রপতির পক্ষে জেলা প্রশাসক, ---
(যিনি অতঃপর ইজারা দাতা বলিয়া অভিহিত হইবেন)) ---------------------------প্রথম পক্ষ/ ইজারা দাতা এবং

------------------- পিতা/স্বামী ------------------- মাতা- ------------------ স্থায়ী ঠিকানা -----------------
---------------------- উপজেলা -------------------- জেলা ---
বর্তমান ঠিকানা ---------------------------------বয়স/জন্ম তারিখ- ---------------- পেশা ----------------ধর্ম- ---
---------------- জাতীয়তা- ----------------জাতীয় পরিচিতি নম্বর- ----------------------------
(যিনি অতঃপর ইজারা গ্রহীতা বলিয়া অভিহিত হইবেন)------------ দ্বিতীয় পক্ষ / ইজারা গ্রহীতা

পক্ষগণের মধ্যে অদ্য ২০--- সালের ------ মাসের ------ তারিখে বর্ণিত মর্মে দলিল সম্পাদিত হইতেছে:

যেহেতু ইজারা গ্রহীতা নিম্ন তপশিলে বর্ণিত কৃষি/ অকৃষি সরকারি সম্পত্তি (জমি/ গাছ/ দালান/ ঘর/ অবকাঠামো) অফিস/ধর্মীয় উপাসনালয়/ কবরস্থান/ শ্মশানঘাট/ কৃষি/ আবাসিক/ বাণিজ্যিক/ শিল্প/ হোটেল/ মোটেল/ ....এর কাজে ব্যবহারের জন্য স্থায়ী ইজারা চাহিয়া আবেদন করিয়াছেন; এবং

যেহেতু উক্ত ইজারার আবেদন সরকার মঞ্জুর করিয়াছেন;

যেহেতু, এখন লীজ গ্রহীতা অত্র দলিলের তফসিলভুক্ত সরকারি সম্পত্তির ধার্যকৃত মোট সালামী ---------------------- টাকা চালান নম্বর-----------,তারিখ-----------------খ্রি:,---------------ব্যাংক,-----------শাখা মূলে পরিশোধ করায়, সরকার, ইজারা গ্রহীতাকে 'অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইন অনুযায়ী প্রাপ্ত সরকারি সম্পত্তি ব্যবস্থাপনা বিধিমালা, ২০২০' অনুযায়ী নিমেণাক্ত শর্তে স্থায়ী ইজারা প্রদান করিলেন। এই স্থায়ী ইজারা দলিল রেজিষ্ট্রির তারিখ হইতে বলবৎ হইবে।

এই মর্মে সম্যক অবগত হইয়া সজ্ঞানে ও সেচ্ছায় আমরা উভয় পক্ষ উপস্থিত স্বাক্ষীগণের সম্মুখে উপরে বর্ণিত তারিখে এই স্থায়ী ইজারা দলিলে সীল স্বাক্ষর করিয়া সম্পাদন করিয়া দিলাম।

জেলা প্রশাসক
(প্রথম পক্ষের স্বাক্ষর)

উপস্থিত সাক্ষীগণের নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর: -------------------------

(২য় পক্ষের স্বাক্ষর)

১।

২।

তপশিল

জেলা:	উপজেলা:	মৌজা:	জেএল নম্বর:
খতিয়ান নম্বর:		দাগ নম্বর:	জমির শ্রেণি:
জমির পরিমাণ:		অবকাঠামোর(যদি থাকে)বিবরণ:	

চৌহদ্দি:

উত্তর:	দক্ষিণ:	পূর্ব:	পশ্চিম:

শর্তাবলীঃ

১। এই দলিলে বর্ণিত শর্তাবলী ইজারা গ্রহীতা, তাহার উত্তরাধিকারী বা প্রতিনিধির উপর সমভাবে প্রযোজ্য হইবে এবং তাহারা শর্তাবলী মান্য করিতে বাধ্য থাকিবেন।

২। ইজারা গ্রহীতা ইজারাকৃত সরকারি সম্পত্তির ভূমি উন্নয়ন কর, পৌর কর, হোল্ডিং ট্যাক্স, অন্যান্য কর প্রচলিত হারে নিয়মিত পরিশোধ করিবেন।

৩। এই ইজারার মেয়াদ শেষ হওয়ার পূর্বে সরকারের পূর্বানুমোদন ব্যতিরেকে এই সম্পত্তি হস্তান্তর করা যাইবে না। তবে উত্তরাধিকারী স্থলাভিষিক্ত হইবেন এবং তাহার নাম জেলা প্রশাসকের কার্যালয়, উপজেলা/ইউনিয়ন ভূমি অফিসে নামজারি করিতে হইবে।

৪। ইজারা গ্রহীতা এই সম্পত্তির ইমারতের উপর প্রচলিত নিয়মানুযায়ী যে কোন আরোপিত কর, ফিস, পৌরকর, বিদ্যুৎ ইত্যাদি বিল পরিশোধ করিবেন।

৫। ইজারা গ্রহীতা এই সম্পত্তির সীমানা ও আয়তন বজায় রাখিবেন এবং সীমানা পিলার/দেওয়াল দ্বারা সীমানা সংরক্ষণ করিবেন। সীমানা চিহ্ন অপসারণ করা হইলে বা হারাইয়া গেলে লীজ গ্রহীতার ব্যয়ে উহা পুনস্থাপন/মেরামত করা হইবে এবং এই ব্যয় সরকারি প্রাপ্য হিসাবে আদায় করা হইবে।

৬। এই সম্পত্তি জনস্বার্থে সরকারের প্রয়োজন হইলে বিধান অনুযায়ী সরকার অধিগ্রহণ করিতে পারিবে। তজ্জন্য ইজারা গ্রহীতা জেলাপ্রশাসক কর্তৃক নির্ধারিত আইন/বিধি সঙ্গত ক্ষতিপূরণ পাইবেন।

৭। ইজারা দাতা এই সম্পত্তির ভূগর্ভস্থ সম্পদের মালিক থাকিয়া যাইবেন এবং উক্ত খনিজ সম্পদ উত্তোলন/সংগ্রহের জন্য প্রয়োজনীয় প্রবেশ/নির্গমন পথ ও তৎসংশ্লিষ্ট অধিকার সরকার সংরক্ষণ করিবেন।

৮। **জেলা প্রশাসকের অনুমতি ব্যতিরেকে ইজারা গ্রহীতা এই সম্পত্তির শ্রেণী পরিবর্তন করিতে পারিবেন না এবং পরিবেশের ভারসাম্য নষ্ট হয় এমন কোন কাজ করা যাইবে না।**

৯। এই ইজারা দলিলের কোন শর্ত ভঙ্গ করিলে বা অমান্য করিলে ইজারা দাতা লিখিতভাবে কারণ দর্শাইয়া এই ইজারা বাতিল করিতে পারিবেন।

জেলা প্রশাসক
(প্রথম পক্ষের স্বাক্ষর)

উপস্থিত সাক্ষীগণের নাম:

(২য় পক্ষের স্বাক্ষর)

১।

২।

১৪

পরিশিষ্ট-৫

অকৃষি/কৃষি সরকারি সম্পত্তি অস্থায়ী ইজারা চুক্তির ফরম
[বিধি ২(ট), ৭(ছ) দ্রষ্টব্য]

এই অকৃষি/কৃষি সরকারি সম্পত্তি অস্থায়ী ইজারা চুক্তিনামা সরকার পক্ষে সহকারী কমিশনার (ভূমি)------(অতঃপর যিনি অস্থায়ী ইজারা দাতা বলিয়া অভিহিত হইবেন)--------------------প্রথম পক্ষ/ অস্থায়ী ইজারা দাতা

এবং

------------------------------------ পিতা: ---------------------------- স্থায়ী ঠিকানা: গ্রাম ------
---------------------------- উপজেলা ------------------------------------ জেলা ---------------
বর্তমান ঠিকানা ------------------------- পেশা ------------- (যিনি অতঃপর অস্থায়ী ইজারা গ্রহীতা বলিয়া অভিহিত হইবেন)--দ্বিতীয় পক্ষ/ অস্থায়ী ইজারা গ্রহীতা

পক্ষগণের মধ্যে অদ্য --------- সনের ---------- মাসের ----------- তারিখে নিম্নোক্ত শর্তে সম্পাদিত হইতেছে:

যেহেতু অস্থায়ী ইজারা গ্রহীতা এই দলিলে নিম্নের তপশিলে বর্ণিত অকৃষি/কৃষি জমি অস্থায়ী ইজারা নেওয়ার প্রস্তাব করিয়াছেন এবং

যেহেতু সরকারের পক্ষে জেলা প্রশাসক অস্থায়ী ইজারা দাতা হিসাবে উক্ত প্রস্তাব অনুমোদন করিয়াছেন;

যেহেতু, অস্থায়ী ইজারা গ্রহীতা অত্র দলিলের তপশিলভুক্ত জমির ধার্য্যকৃত বাৎসরিক সালামী --------- হিসাবে নির্ধারিত সর্বমোট -------------------- টাকা নগদ পরিশোধ করিয়াছেন;

সেহেতু এখন অস্থায়ী ইজারা দাতা নিম্ন তপশিলভুক্ত অকৃষি/কৃষি সরকারি সম্পত্তি (ভূমি/বাগান/বাড়ী) লীজ গ্রহীতাকে প্রচলিত আইন অনুযায়ী ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ এবং নিম্নোক্ত শর্তাধীনে ----------বৎসরের জন্য অস্থায়ী ইজারা প্রদান করিলেন। এই অস্থায়ী ইজারা -------------- তারিখ হইতে বলবৎ হইবে এবং -------------- তারিখে শেষ হইবে।

তপশিল

জেলা: উপজেলা: মৌজা: জেএল নম্বর:

খতিয়ান নম্বর: দাগ নম্বর: জমির শ্রেণি:

জমির পরিমাণ: অবকাঠামোর (যদি থাকে) বিবরণ:

চৌহদ্দি:

উত্তর: দক্ষিণ: পূর্ব: পশ্চিম:

শর্তাবলীঃ

১। অস্থায়ী ইজারাভুক্ত জমির উপর কোন ইমারত বা স্থায়ী কাঠামো নির্মাণ করা যাইবে না।

২। এই জমি হইতে অস্থায়ী ইজারা গ্রহীতা কোন বালু, পাথর, কাদামাটি ইত্যাদি বিক্রয় বা অপসারণ করিতে পারিবে না। এই জমিতে কোন প্রকার খনন কাজ বা জমির শ্রণি বা মূল্য কমিয়া যায় এরূপ কোন কাজ অস্থায়ী ইজারা গ্রহীতা করিতে পারিবে না।

৩। প্রতিবেশী ভূমি মালিকের অসুবিধা/বিরক্তিকর কোন কাজ করা যাইবে না।

৪। অস্থায়ী ইজারা গ্রহীতা জমির সীমানা ও আয়তন সংরক্ষণ করিবেন এবং কেহ অনুপ্রবেশ করিলে তাহা উপজেলা সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর নজরে আনিবেন।

৫। অস্থায়ী ইজারা গ্রহীতা এই জমি বিক্রয়, হস্তান্তর,বন্ধক বা অন্য কোনভাবে দায়বদ্ধ করিতে পারিবে না।

৬। অস্থায়ী ইজারা গ্রহীতা যে কোন সময়ে এই অস্থায়ী ইজারাকৃত জমি পরিদর্শন বা জমির উপর নির্মিত গৃহ ইত্যাদি পরিদর্শনের জন্য অস্থায়ী ইজারা দাতা বা তাহার প্রতিনিধিকে প্রবেশাধিকার দিবেন।

৭। অস্থায়ী ইজারা গ্রহীতার মৃত্যু হইলে তাহার উত্তরাধিকারীগণ মৃত্যুর তিন মাসের মধ্যে নাম পরিবর্তনের জন্য কালেক্টর বা তাহার স্থানীয় প্রতিনিধির নিকট উত্তরাধিকারীগণের নাম ঠিকানা সরবরাহ করিবেন।

৮। এই অস্থায়ী ইজারা চুক্তির শর্ত ভঙ্গের কারণে বা অস্থায়ী ইজারা মেয়াদ শেষ হইলে এই চুক্তি বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে এবং অস্থায়ী ইজারা গ্রহীতা কোন প্রকার ক্ষতিপূরণ দাবী ব্যতিরেকে জমির দখল অস্থায়ী ইজারা দাতা বা তাহার ক্ষমতাপ্রাপ্ত প্রতিনিধিকে বুঝাইয়া দিবেন।

৯। অস্থায়ী ইজারা গ্রহীতা আইনানুযায়ী কর প্রদান ও শর্ত পালনসাপেক্ষে অস্থায়ী ইজারা মেয়াদ মধ্যে এই জমি শান্তিপূর্ণভাবে ভোগদখল করিতে পরিবেন।

১০। অস্থায়ী ইজারা দাতা যে কোন সময়ে নোটিশ প্রদান করিয়া অস্থায়ী ইজারা বাতিল করিতে পারিবেন এবং জমির দখল গ্রহণ করিতে পারিবেন।

উপরোক্ত শর্তাবলীর মর্ম সম্যক অবগত হইয়া সজ্ঞানে ও স্বেচ্ছায় সাক্ষীগণের সম্মুখে উভয় পক্ষ এই অস্থায়ী ইজারা চুক্তিপত্র অদ্য সহি সম্পাদন করিলাম।

সহকারী কমিশনার (ভূমি)
(প্রথম পক্ষ)

সাক্ষী:

১।

(২য় পক্ষ)

২।

২

পরিশিষ্ট-৬

সরকারি সম্পত্তির স্থায়ী ইজারা প্রদানের তথ্য প্রেরণ প্রতিবেদন ফরম

[বিধি ২(ট), ৯(ঞ) দ্রষ্টব্য]

জেলার নাম: ....   প্রতিবেদনের মাস: ....

ক্রম	জেলাধীন মোট সরকারি সম্পত্তির পরিমাণ	উপজেলা/ সার্কেল/ থানা	গত মাস পর্যন্ত চূড়ান্তকৃত		বিবেচ্য মাসে চূড়ান্তকৃত		সর্বমোট চূড়ান্তকৃত		মন্তব্য
			কেস সংখ্যা	জড়িত জমির পরিমাণ (একর)	কেস সংখ্যা	জড়িত জমির পরিমাণ (একর)	কেস সংখ্যা	জড়িত জমির পরিমাণ (একর)	
০১	০২	০৩	০৪	০৫	০৬	০৭	০৮	০৯	১০
	সর্বমোট=								

জেলা প্রশাসকের স্বাক্ষর ও সীল মোহর

সচিব
ভূমি মন্ত্রণালয়
বাংলাদেশ সচিবালয়, ঢাকা।